



## Cour commune transformée en cour privative

Par **mho52**, le **26/06/2021** à **15:27**

Bonjour,

Je suis vendeur d'une maison qui a bénéficié dans le passé d'un droit d'accès à une cour commune. Ce droit est mentionné expressément dans une attestation de propriété délivrée au propriétaire de la maison voisine.

Mais cette maison voisine a été vendue en 2004 en faisant abstraction de cette attestation qui a pourtant été remise à cette occasion au notaire en charge de la vente. Ce notaire a rédigé un acte de vente en transformant cette cour commune en cour privative attachée à la maison vendue et en ne mentionnant qu'une servitude de passage, indispensable pour accéder au garage, au profit de la maison que je vends aujourd'hui.

Ce même notaire que j'ai chargé de la vente, avant d'avoir eu connaissance de la fameuse attestation de son confrère, refuse de prendre en compte cette erreur et ne me propose aucune solution pour la corriger ou pour m'indemniser du préjudice subi.

Merci d'avance pour les conseils qui pourraient m'aider à résoudre ce litige.

Par **Zénas Nomikos**, le **27/06/2021** à **13:50**

Bonjour,

je vous propose d'écrire au JEX ou juge de l'exécution.

Par **mho52**, le **27/06/2021** à **19:08**

Merci pour vos retours.

Des documents notariaux attestent que la cour était commune à trois propriétés adjacentes bénéficiant chacune d'un droit d'usage de cette cour. Mais un acte de vente ayant attaché cette cour à l'une des maisons, les propriétaires de ladite maison en font un usage privatif et

ne font que tolérer un droit de passage sans en faciliter la pratique.

En tant que propriétaire de la maison bénéficiant de ce droit de passage, je suis lésé aussi bien sur le plan pratique que sur le plan financier car la valeur de ma maison a été diminuée à mon insu.

Puis-je espérer obtenir des dommages intérêts de la part du notaire ayant commis cette erreur ?

Par **mho52**, le **27/06/2021** à **23:07**

La cour est malheureusement incluse dans la parcelle cadastrale sur laquelle la maison à laquelle elle a été rattachée est implantée. Mais l'attestation indiquant que cette maison bénéficie d'un droit d'accès à cette "cour commune" est postérieure à la création du cadastre dans son découpage actuel. De plus l'acte de vente antérieur de cette maison est accompagné d'un schéma mentionnant clairement l'existence et l'implantation de cette cour commune.

Par **beatles**, le **28/06/2021** à **15:33**

Bonjour,

Article L.471-1 du Code de l'urbanisme :

[quote]

Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret.

Les mêmes servitudes peuvent être instituées en l'absence de document d'urbanisme ou de mention explicite dans le document d'urbanisme applicable.

[/quote]

Intitulé de la question :

[quote]

Je suis vendeur d'une maison qui a bénéficié dans le passé d'un droit d'accès à une cour commune. Ce droit est mentionné expressément dans une attestation de propriété délivrée au propriétaire de la maison voisine.

[/quote]

Ce ne serait pas votre cas ?

Mais vous précisez :

[quote]

Mais cette maison voisine a été vendue en 2004 en faisant abstraction de cette attestation qui a pourtant été remise à cette occasion au notaire en charge de la vente. Ce notaire a rédigé un acte de vente en transformant cette cour commune en cour privative attachée à la maison vendue et en ne mentionnant qu'une servitude de passage, indispensable pour accéder au garage, au profit de la maison que je vends aujourd'hui.

[/quote]

Donc le fonds de votre voisin est grevé d'une servitude de passage au profit du fonds dont vous êtes le propriétaire pour vous permettre d'accéder à votre garage (servitude de passage qui est apparente et discontinue et qui ne peut s'acquérir que par titre ce qui exclut toute prescription).

Dans ce cas c'est obligatoirement l'acte de vente du fonds servant qui doit faire référence à l'acte qui a créé la servitude.

En revanche concernant l'attestation il semblerait qu'elle ne donnait que l'autorisation à une utilisation personnelle (en faveur d'une personne par une autre personne et non pas en faveur d'un fonds et pour un fonds).

Article 686 du Code civil :

[quote]

Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.

L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue ; à défaut de titre, par les règles ci-après.

[/quote]

Dans ce cas l'autorisation devient caduque à la mutation de l'une ou l'autre des propriétés si elle n'est pas renouvelée.

Cdt.